

СПРАВКА

о подготовке проекта решения Орского городского Совета депутатов

По вопросу: «О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов от 28 октября 2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Орск»

Проект внес: Глава города Орска Козуница В.Н.

Докладчик: Начальник УЖКДХТ администрации г. Орска В.В. Михайловских
(Ф.И.О. полностью, должность, подпись)

Поручение председателя Орского городского Совета депутатов:

Руководителю аппарата городского Совета Председателю постоянной депутатской комиссии депутатов

Включить в повестку дня заседания городского Совета депутатов на « 31 » 01 2024г. и организовать работу над проектом

« 15 » 01 2024 г.

Руководитель аппарата городского Совета депутатов

« _____ » _____ 2024 г.

Прошу рассмотреть данный проект решения на заседании постоянной депутатской комиссии

« 15 » 01 2024 г.

Председатель постоянной депутатской комиссии

« _____ » _____ 2024 г.

СОГЛАСОВАНИЕ

Наименование организации	Должность, фамилия И.О.	Дата согласования проекта	Подпись
Администрация города Орска	Исполняющий обязанности заместителя главы города по муниципальному хозяйству Егер С.В.	28.12.2023	
Администрация города Орска	Заместитель главы города по финансово-экономической политике Свиненкова Е.А.	25.12.2023	
Администрация города Орска	Начальник юридического управления Кравченко С.П.	21.12.2023	
Администрация города Орска	Начальник финансового управления Богданцев В.Н.	18.12.2023	
Администрация города Орска	Начальник управления экономики Конценебина Н.В.	18.12.2023	

Примечание: при наличии замечаний следует после подписи указать «Замечания прилагаются». При необходимости проект решения может согласовываться с другими организациями и учреждениями города.

Справку согласования составил: Начальник УЖКДХТ администрации г. Орска - Михайловских Валерий Викторович тел. 20-66-31
(должность, фамилия, имя, отчество, № телефона, подпись)

Справку согласования проверила: исполнительный секретарь Орского городского Совета депутатов

« 09 » 01 2024 г.



Оренбургская область
Орский городской Совет депутатов
РЕШЕНИЕ

Принято Орским городским
Советом депутатов

« »

2024 г.

«О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов от 28 октября 2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Орск»»

На основании статей 12 и 132 Конституции Российской Федерации, статьи 35 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», части 1 статьи 154, частей 3, 4 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда», руководствуясь статьями 25, 27 Устава муниципального образования «Город Орск», Орский городской Совет депутатов решил:

1. Внести изменения в решение Орского городского Совета депутатов от 28 октября 2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Орск» (далее – решение):

1.1. Пункт 2 решения изложить в новой редакции:



«2. Утвердить коэффициент соответствия платы:
- по договорам социального найма равный 0,166;
- по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда равный 1.».

2. Внести в приложение «Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Орск» (далее – Положение) к решению следующие изменения:

2.1. Пункт 2 Раздела 1 «Общие положения» изложить в новой редакции:

«2. Экономическое содержание платы за наём состоит в компенсации затрат собственника на устранение неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества в целях улучшения эксплуатационных характеристик имущества, используемого для предоставления гражданам по договору найма.».

2.2. Пункт 2.2. Раздела 2 «Порядок расчета размера платы за наём жилого помещения» дополнить следующими словами:

«Значения показателей К1 – К3 оцениваются в интервале [0,8; 1,3].».

2.3. Пункт 2.3. изложить в новой редакции:

«2.3. Величина коэффициента соответствия платы (Кс) устанавливается решением городского Совета депутатов города Орска исходя из социально-экономических условий в муниципальном образовании, в интервале (0;1), по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в интервале (0;2). При этом Кс может быть установлен как единым для всех граждан, проживающих в данном муниципальном образовании, так и дифференцировано для отдельных категорий граждан, имеющих право на получение мер социальной поддержки, определенных федеральным законом, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации или законами субъекта Российской Федерации.».

3. Внести в Приложение № 1 к Положению следующие изменения:

3.1. Часть 3. «Коэффициент месторасположение дома (К3)» изложить в новой редакции:

«3. Коэффициент месторасположение дома (К3)

№ п/п	Месторасположение дома	Коэффициент (К3)
1	Муниципальное образование «Город Орск»	1

2	Сельские населенные пункты, входящие в состав муниципального образования «Город Орск»	0,9
---	---	-----

4. Приложение № 2 «Расчет базового размера платы за наем жилого помещения» к Положению изложить в новой редакции:

4.1. «Базовый размер платы за наём жилого помещения (Нб) определяется по формуле:

$$\text{Нб} = \text{СРс} \times 0,001$$

$\text{Нб} = 63\,620 \times 0,001 = 63,62$ руб. в месяц за 1 кв. м общей площади жилого помещения, где:

63 620,00 руб./м² - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Оренбургской области на 4 квартал 2023 года (в рублях).».

2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования в газете «Орская газета».

Глава города Орска

В.Н. Козуница

**Председатель
Орского городского Совета депутатов**

Т.А. Чирков

г. Орск « » 2024 г.
№

Опубликовано в газете
«Орская газета»
« » 2024 г.
№

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту решения Орского городского Совета депутатов
«О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов
от 28 октября 2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчете
размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для
нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и
договорам найма жилых помещений государственного или
муниципального жилищного фонда муниципального образования
«Город Орск»

Федеральным законодательством установлено, что пересмотр или изменение цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги может осуществляться не чаще одного раза в год.

В соответствии с пунктом ж) статьи 71 Конституции Российской Федерации основы ценовой политики находятся в исключительном ведении Российской Федерации.

Федеральным законом от 28 декабря 2013 г. № 417-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации" введен механизм ограничения темпов роста платы граждан за коммунальные услуги (ЖК РФ ст. 157.1). В целях реализации положений Федерального закона № 417-ФЗ принято постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2014 г. № 400 "О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации".

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 сентября 2016 г. N 668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» (далее методические указания) утверждены методические указания установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, определены единые требования к установлению размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем жилого помещения).

Тарифы на услугу за пользование жилым помещением (платы за наем), в рамках новых требований, включают в себя показатели качества, благоустройства жилых помещений, его месторасположение. Коэффициент месторасположения дома (КЗ) изменяется в соответствии с пунктом 4.3. методических указаний, значения показателей К1 и КЗ оцениваются в интервале (0,8;1,3). Использование коэффициента 0,9 не достигало полного замещения платы по капитальному ремонту, в связи с чем принято решение заменить размер коэффициента месторасположения дома (КЗ) равным 1 для «Города» и 0,9 для сельских поселений. Также применяется коэффициент соответствия платы, который рассчитывается исходя из стоимости жилищно-

коммунальных услуг жилого помещения площадью 54 м², при количестве проживающих 3 человека, с учётом условия максимально допустимой доли собственных средств граждан на оплату жилищно-коммунальных услуг в размере 22 % в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29 августа 2005 г. N 541, где собственные средства граждан рассчитываются из минимального размера оплаты труда (МРОТ).

Расчёт платы за жилищно-коммунальные услуги прилагается.

Для расчёта платы за наём применяется базовый размер платы за наём жилого помещения, который определяется исходя из средней цены 1 кв.м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья Оренбургской области на основании данных Федеральной службы государственной статистики за IV кв. 2023 года и составляет 63,620 руб. за кв.м.

С даты опубликования решения в городе Орске Оренбургской области величина коэффициента соответствия платы будет составлять:

- по договорам социального найма – 0,166 (Таблица № 1);
- по договорам найма жилых помещений – 1,000 (Таблица № 2).

Тариф по жилищной услуге «Наём», является замещающим платежом по капитальному ремонту.

**Начальник УЖКДХТ
администрации г. Орска**



В.В. Михайловских

Расчет платы за пользование жилым помещением г. Орск (по договорам социального найма жилых помещений государственного или муниципального жилого фонда)

	Базовый размер платы за наем жилого помещения	Коэффициент - соответствия платы	Коэффициент - качества жилого помещения	Коэффициент - благоустройства жилого помещения	Коэффициент - местоположения дома	Коэффициент качества, благоустройства и месторасположения	капитальный ремонт 2024 г.	расчетный найм 2024 г.
	(Нб)	(Кс)	(К1)	(К2)	(К3)	$(K_i = (K1+K2+K3)/3)$		
этажность 1-3 этаж								
город								
все виды благоустройства	63,620	0,166	0,80	0,90	1,00	0,900	7,65	9,50
село								
все виды благоустройства	63,620	0,166	0,80	0,90	0,90	0,867	7,65	9,16
этажность 4-5 этажа								
город								
все виды благоустройства	63,620	0,166	1,20	0,90	1,00	1,033	9,72	10,91
село								
все виды благоустройства	63,620	0,166	1,20	0,90	0,90	1,000	9,72	10,56
этажность от 6 этажей								
город								
все виды благоустройства	63,620	0,166	1,30	1,30	1,00	1,200	12,26	12,67

Таблица № 2

Расчет платы за пользование жилым помещением г. Орск (по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилого фонда)

	Базовый размер платы за наем жилого помещения	Коэффициент соответствия платы	Коэффициент качества жилого помещения	Коэффициент благоустройства жилого помещения	Коэффициент местоположения дома	Коэффициент качества, благоустройства и месторасположения	капитальный ремонт 2024 г.	расчетный найм 2024 г.
	(Нб)	(Кс)	(К1)	(К2)	(К3)	$(K_i = (K1+K2+K3)/3)$		
этажность 1-3 этаж								
город								
все виды благоустройства	63,620	1,000	0,80	0,90	1,00	0,900	7,65	57,26
село								
все виды благоустройства	63,620	1,000	0,80	0,90	0,90	0,867	7,65	55,16
этажность 4-5 этажа								
город								
все виды благоустройства	63,620	1,000	1,20	0,90	1,00	1,033	9,72	65,72
село								
все виды благоустройства	63,620	1,000	1,20	0,90	0,90	1,000	9,72	63,62
этажность от 6 этажей								
город								
все виды благоустройства	63,620	1,000	1,30	1,30	1,00	1,200	12,26	76,34

Финансовое и экономическое обоснование
проекта решения Орского городского Совета депутатов
«О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов
от 28 октября 2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчете
размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для
нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и
договорам найма жилых помещений государственного или
муниципального жилищного фонда
муниципального образования «Город Орск»

После принятия данного проекта решения поступления в бюджет города Орска платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда с учетом собираемости увеличатся порядка на 400,0 тыс. рублей ежемесячно.

Начальник финансового управления



В.Н. Богданцев

Начальник
управления экономики



Н.В. Конценбина

ПРОГНОЗ

социально-экономических и иных последствий принятия решения «О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов от 28 октября 2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Орск»

Принятие проекта решения Орского городского Совета депутатов «О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов от 28 октября 2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Орск» будет способствовать увеличению дохода бюджета города Орска.

Принятие данного решения не повлечёт негативных социально-экономических и иных последствий.

**Начальник УЖКДХТ
администрации города Орска**



В.В. Михайловских

ПЕРЕЧЕНЬ

правовых актов города Орска, подлежащих признанию, утративших силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в случае принятия решения «О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов от 28 октября 2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Орск»

Принятие проекта решения Орского городского Совета депутатов «О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов от 28 октября 2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Орск» не потребует дополнительного признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения решений Орского городского Совета депутатов и нормативно-правовых актов администрации города.

**Начальник УЖКДХТ
администрации города Орска**



В.В. Михайловских

Заключение

**правового отдела аппарата Орского городского Совета депутатов
по проекту решения «О внесении изменений в решение Орского
городского Совета депутатов Оренбургской области от 28 октября
2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчете размера
платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для
нанимателей жилых помещений по договорам социального найма
и договорам найма жилых помещений государственного или
муниципального жилищного фонда муниципального
образования «Город Орск»**

В Орский городской Совет депутатов поступил проект решения «О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов Оренбургской области от 28 октября 2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Орск» (далее – проект решения).

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 27 Устава муниципального образования «Город Орск» принятие проекта решения относится к исключительной компетенции Орского городского Совета депутатов.

Проектом решения предполагается внесение изменений в части утверждения коэффициента соответствия платы по договорам социального найма равный 0,166, по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда равный 1. Размер платы за наем определяется на основе базового размера платы за наем жилого помещения на 1 кв. м общей площади жилого помещения и коэффициента соответствия платы, установленных решением Орского городского Совета депутатов с учетом коэффициентов, характеризующих качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома. Проектом решения предполагается изменение размера коэффициента месторасположения (КЗ) для муниципального образования «Город Орск» равный 1, для сельских населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования «Город Орск», равный 0,9. Использование коэффициента 0,9 для города Орска не достигло полного замещения платы по капитальному ремонту, в связи с чем и принято решение администрацией города повысить коэффициент месторасположения дома (КЗ). Данное повышение обосновывается формулой расчета, предусмотренной Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 сентября 2016 г. № 668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда», согласно которой базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле:

$$Нб = СРс \times 0,001$$

$Nб = 63\ 620 \times 0,001 = 63,62$ руб. в месяц за 1 кв. м общей площади жилого помещения, где:

63 620,00 руб./м² - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Оренбургской области на 4 квартал 2023 года (в рублях). Данная средняя рыночная стоимость устанавливается на основании Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29.08.2023 г. № 619/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2023 года».

Проектом решения нормативный правовой акт (решение Орского городского Совета депутатов от 28 октября 2021 года № 15-127) приводится в соответствие федеральному, региональному законодательству.

Замечаний правового и юридико-технического характера не имеется.

**Начальник правового отдела
аппарата Орского городского
Совета депутатов**

Н.В. Чернова

Исп.: Поливко В.Ю.
тел. 25-55-70